

**EFEKTIFITAS PASAL 75 PERATURAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR 1  
TAHUN 2004 TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN TERKAIT  
PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN RUMAH TOKO  
(Studi di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang)**

**ARTIKEL ILMIAH**

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat

Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan

Dalam Ilmu Hukum

Oleh:

**Indawari Lupita Ninggarwati**

NIM. 0910110172



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MALANG**

**2013**

## LEMBAR PERSETUJUAN

**Judul Skripsi :**

**EFEKTIFITAS PASAL 75 PERATURAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR 1  
TAHUN 2004 TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN TERKAIT  
PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN RUMAH TOKO  
(Studi di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang )**

**Identitas Penulis :**

**a. Nama : Indawari Lupita Ninggarwati**

**b. NIM : 0910110172**

**Konsentrasi : Hukum Administrasi Negara**

**Jangka Waktu Penelitian: 6 Bulan**

**Disetujui Pada Tanggal : 14 Mei 2013**

**Pembimbing Utama**

**Pembimbing Pendamping**

**Sri Kustina, SH., CN**

**Agus Yulianto, S.H., M.H**

**NIP : 19480729 198002 2 001**

**NIP :19590717 198601 1 001**

**Mengetahui,**

**Kepala Bagian Hukum Administrasi Negara**

**Luthfi Effendy, S.H.,M.H.**

**NIP :196008 198601 1 002**

## **LEMBAR PENGESAHAN**

### **EFEKTIFITAS PASAL 75 PERATURAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR 1 TAHUN 2004 TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN TERKAIT PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN RUMAH TOKO (Studi di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang )**

Disusun Oleh :  
**INDAWARI LUPITA NINGGARWATI**  
**NIM. 0910110172**

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Sri Kustina, S.H., CN.

NIP.194.80729.198002.2.001

Agus Yulianto S.H., M.H.

NIP.195.90717.198601.2.001

Ketua Majelis Penguji

Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara

Sri Kustina, S.H., CN.

NIP.194.80729.198002.2.001

Luthfi Effendy S.H., M.H.

NIP.196.00810.198601.1.002

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Dr. Sihabudin S.H., M.H.

NIP.195.91216.198503.1.001

## A. JUDUL

**EFEKTIFITAS PASAL 75 PERATURAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR 1 TAHUN 2004 TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN TERKAIT PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN RUMAH TOKO (Studi di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang)**

## B. ABSTRAKSI

**INDAWARI LUPITA NINGGARWATI, 2013, Efektifitas Pasal 75 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan Terkait Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Rumah Toko (Studi di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang), Sri Kustina, SH. CN ; Agus Yulianto, S.H. M.H.**

Abstrak penulisan ini memaparkan atau menggambarkan tentang banyaknya usaha ruko di Kota Malang. Dari banyaknya ruko tersebut memungkinkan adanya pengusaha ruko yang tidak membuat IMB. Dalam pasal 75 Peraturan Daerah Kota Malang No 1 Tahun 2004 menyebutkan bahwa setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan dan atau membongkar bangunan atau bagian bangunan dalam wilayah Kota Malang diwajibkan memiliki izin dari Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk. Adanya perda yang mengatur belum tentu masyarakat dapat bekerja sama dalam menaati peraturan tersebut. Masih banyak pemberitaan tentang banyaknya pengusaha ruko terindikasi tidak mempunyai atau tidak melaksanakan ketentuan pasal 75 Peraturan Daerah Kota Malang No 1 Tahun 2004. Izin adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah atau dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan.

Rumusan masalah yang dikaji dalam skripsi ini adalah: 1) Bagaimana efektifitas pasal 75 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan terkait pemberian Izin Mendirikan Bangunan Rumah Toko. 2) Apa hambatan yang dihadapi Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dalam pelaksanaan pasal 75 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan terkait pemberian Izin Mendirikan Bangunan dan bagaimana upayanya dalam menghadapi hambatan tersebut?

Untuk menjawab masalah yang dikaji tersebut, penulis menggunakan metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis-sosiologis. dimana untuk menganalisis mengenai efektivitas pemberian IMB ruko milik pribadi yang dilakukan masyarakat di Kota Malang, terutama mengenai ketentuan Pasal 75 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Bangunan dan upaya kritis untuk menjawab permasalahan dengan mengkajinya tidak semata-mata dari sisi norma hukum akan tetapi juga perilaku dari masyarakat.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada, yaitu Keefektifitasan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 masih belum berjalan dengan baik. Hal ini dapat dibuktikan karena sebagian besar ruko-ruko tersebut belum

memilik izin, dari total persentase yang peneliti dapatkan 45,19% pemilik ruko memiliki IMB dan 54,8% pemilik ruko masih belum mempunyai IMB. Selain itu informasi yang penulis peroleh dari narasumber yang mengutamakan membangun ruko terlebih dahulu daripada mengutamakan mengajukan surat IMB. Faktor penghambat, antara lain lamanya proses untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan, biayanya yang cukup mahal dikarenakan banyaknya oknum dalam yang mempersulit para pemilik ruko untuk mendapatkan izin, sehingga para pemilik pun tidak segan memberikan “uang pelicin” kepada staf kantor Pemerintah, kurangnya sosialisasi dari aparat pemerintah terkait ketentuan pasal 75 Peraturan Daerah Kota Malang nomor 1 tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan. Upaya yang dilakukan pemerintah Kota Malang untuk mengatasi faktor penghambat adalah menambah jumlah sosialisasi ke pengusaha dan masyarakat, dan lebih lebih memantau berkas lebih sering dan peninjauan kembali dari petugas IMB ruko yang lebih rutin.

## ABSTRACT

**INDAWARI LUPITA NINGGARWATI, 2013, The effectiveness of Chapter 75 of Malang Regulation No. 1 of 2004 on the Implementation of Building License Granting Related Store Building (Studies in Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Malang), Sri Kustina , SH. CN; Agus Yulianto, S.H. M.H.**

The author discusses the effectiveness of Chapter 75 of Malang Regulation No. 1 of 2004 on the Implementation of Building License Granting Related Building Stores, the regulation states that every building activities neither to use or dismantle buildings a parts of buildings in Malang required the permission of the Head of Regional. Permission is an approval of statutory authorities neither government regulations or exemption and discharge / exemption from a ban. There are no rules for health, safety and security for the owner of the building; Public order and safety for people and the environment; Harmony and environmental harmony; To maintain compliance with predefined functions with location designation.

The problem in this thesis are: 1) How does the effectiveness of article 75 of Regulation Malang No. 1 of 2004 on the Implementation of the provision related to Building License for Store Building. 2) What are the barriers faced Integrated Licensing Service Agency in implementation of Article 75 of Malang Regional Regulation No. 1 of 2004 on the implementation of the provision related to building construction license and how they maintain the obstacles?

To answer this problem, the authors used socio-juridical approach to analyze the effectiveness of granting the license for privately owned store that made for Malang public society, especially regarding the provision of chapter 75 of Regulation Malang No. 1 of 2004 on the Implementation of Building and critical efforts for answered the problem by studying the law norm and also the public behaviour.

Based on the results, the authors obtained answers to existing problems, which is the effectiveness of Malang Regional Regulation No. 1 of 2004 is not going well. This can be evidenced by the many reports about the number of store building in Malang and mostly the store building are not having an authorization, the total percentage of 45.19% show that shop owner has a building license and 54.8% show that owner of the store does not have Building license. In addition the authors get information from owner that prioritize building a store rather than prioritizing to propose a building license. Inhibiting among other factors is the process to get a building license, the quite expensive cost because the persons which complicates the store owners to get license, so the owners must give some extra payment to the staff of the BP2T Malang, insufficient human resources, yet to be established for the review of the staffing structure in the field related to the provision IMB (building license) store, lack of socialization of appropriate government officials provisions of chapter 75 of Malang Regulation No. 1 2004 on the Implementation of Building, Build the store is the one of trend in Malang that make a new work opportunities for public society. The effort that the government do to fixed the inhibited factors is to increase the human resources for BP2T, making the budget which available from the government to control surveillance, to increase the socialization for entrepreneurs and the society, and regulate the spatial area of the city for the construction of store building.

### C. KATA KUNCI

*Efektifitas, Peraturan Daerah, Penyelenggaraan Bangunan*

*Effectiveness, Regulation, Building Implementation*

### D. PENDAHULUAN

Kemajuan globalisasi di segala bidang menyebabkan banyak individu untuk berusaha memperoleh penghasilan lebih guna melanjutkan kehidupan, salah satunya dengan berwiraswasta di kota berkembang. Malang merupakan kota yang berkembang, ini terlihat dengan banyak berdirinya bangunan rumah toko (ruko) yakni bentuk usaha yang saat ini banyak dijumpai di Kota Malang. Banyaknya para pendatang yang datang dari luar kota ikut membantu perkembangan Kota Malang. Ruko selain berfungsi sebagai tempat tinggal, juga dapat dijadikan tempat usaha. Jumlah ruko di Kota Malang yang semakin bertambah banyak membuktikan bahwa Kota Malang sedang berkembang ke arah yang lebih maju. Ini tidak lepas dari peran pemerintah kota dalam memberikan kemudahan terhadap izin pembangunan ruko.

Memotret persoalan perizinan usaha di Kota Malang menarik untuk ditelaah karena merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya. Predikat sebagai kota kedua membawa Kota Malang dikenal sebagai kota perdagangan, industri, dan pendidikan.<sup>1</sup> Kehadiran pembangunan ruko yang sangat banyak sebenarnya sangat beralasan, yaitu karena pertumbuhan sektor ekonomi yang terjadi di sebuah daerah terlebih Kota Malang mau tidak mau harus diikuti dengan pertumbuhan sarana pendukungnya. Ruko merupakan salah satu sarana yang mampu mewadahi aktivitas dagang maupun berkantor para pemiliknya. Selain itu juga dari segi nilai investasi dalam bidang ini sangat menguntungkan. Dipicu alasan-alasan tersebut, tak heran ruko menjadi sangat banyak di Kota Malang. Cukup banyak dampak yang timbul dari banyaknya usaha ruko.

Banyaknya usaha ruko mengakibatkan lahirnya Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 tentang penyelenggaraan bangunan. Di dalam perda ini terdapat peraturan-peraturan yang harus dipenuhi oleh pengusaha ruko. Tujuan pengaturan

---

<sup>1</sup> Peni Suparto, Laporan Pelaksanaan Inovasi di Kota Malang, Malang, Pemkot, 2011

penyelenggaraan Perizinan menurut pasal 75 dalam PERDA tersebut yang menyebutkan bahwa setiap kegiatan membangun atau menambah atau menambahkan atau membongkar diharuskan adanya izin tertulis dari kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk.

Adanya perda yang mengatur tentang pentingnya perizinan dalam menjalankan usaha belum tentu masyarakat dapat bekerja sama dalam mentaati peraturan tersebut. Hal ini terbukti dari banyaknya pemberitaan tentang bangunan ruko yang belum mengantongi izin dan akhirnya mengharuskan Satuan Polisi Pamong Praja mensegel ruko tersebut. Ini adalah bukti bahwa sebagian besar masyarakat masih belum sepenuhnya mengerti arti penting dari perizinan yang merupakan salah satu aspek penting dan merupakan syarat dalam memulai dan menjalankan sebuah usaha. Problematika pelayanan perizinan Kota Malang adalah prosedurnya yang panjang dan berbelit-belit, tidak ada kepastian waktu dan biaya yang perlu dikeluarkan dalam pengurusan kelengkapan izin usaha. Tiga kondisi ini merupakan bukti bahwa pemerintah Kota Malang tidak bersahabat dengan para pelaku usaha. Implikasi adalah para pelaku usaha bukan saja mengeluhkan aturan yang ada, tetapi juga enggan melakukan usaha. Karena mekanisme kerja semacam ini memerlukan biaya besar dalam pengurusan izin usaha.

Menurut Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 Bangunan adalah setiap susunan yang berdiri terletak pada tanah atau bertumpu pada batuan batu landasan, diatas air dengan susunan mana terbentuk sesuatu ruangan yang terbatas seluruhnya atau sebahagiannya. Sedangkan bangunan gedung adalah bangunan yang didirikan atau diletakkan dalam suatu lingkungan sebagian atau seluruhnya berada di atas atau di dalam tanah dan atau air secara tetap yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatan.

Dalam pasal 1 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan disebutkan mendirikan bangunan adalah mendirikan, memperbaiki, memperluas, mengubah atau membongkar sesuatu bangunan, dan Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin yang diberikan dalam mendirikan atau mengubah bangunan.

Keberadaan Perda ini menurut penulis masih belum terlaksana dengan baik. Padahal perda ini telah berlaku sejak tahun 2004. Indikasi kurang optimalnya Perda ini adalah masih banyaknya ditemukan pemilik ruko yang tidak mengurus izin. Ruko yang dimaksud dalam



penulisan skripsi ini adalah ruko milik dari pribadi dan ruko dari pengalihan fungsi bangunan dan belum mempunyai IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dari pihak Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang. Ini menunjukkan bahwa kesadaran masyarakat tertib aturan masih minim. Keberadaan Perda yang mengatur tentang masalah ruko dirasakan semakin penting, khususnya di Kota Malang. Pasalnya, keberadaan ruko sebagai penunjang terwujudnya visi Kota Malang sebagai kota yang berkembang memiliki peran strategis. Namun, peran ini kian terancam dengan banyaknya permasalahan yang berkembang terkait masalah ruko ini.

## **E. MASALAH**

1. Bagaimana efektifitas pasal 75 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan terkait pemberian Izin Mendirikan Bangunan Rumah Toko?
2. Apa hambatan yang dihadapi Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dalam pelaksanaan pasal 75 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan terkait pemberian Izin Mendirikan Bangunan dan bagaimana upayanya dalam menghadapi hambatan tersebut?

## **F. METODE**

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode pendekatan secara yuridis sosiologis, dimana untuk menganalisis mengenai efektivitas pemberian Izin Mendirikan Bangunan ruko yang dilakukan masyarakat di Kota Malang, terutama mengenai ketentuan Pasal 75 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Bangunan dan upaya kritis untuk menjawab permasalahan dengan mengkajinya tidak semata-mata dari sisi norma hukum akan tetapi juga perilaku dari masyarakat.

Maka dari itu dalam hal ini dimaksud sebagai suatu usaha pendekatan masalah dengan mempelajari dan menguraikan tentang norma-norma dan pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta pandangan suatu pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya atau obyek yang diteliti dengan pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan. Pengumpulan data ini dilakukan melalui wawancara dengan responden yaitu Kepala Bidang Dinas Pekerjaan Umum Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang dan pemilik ruko.
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelusuran kepustakaan (literatur) yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari penelusuran Peraturan Perundang-undangan dan peraturan pemerintah yang berkait dengan permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini yaitu Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Bangunan.

Teknik analisis data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisa secara deskriptif analisis, yang bertujuan untuk memberi gambaran mengenai permasalahan-permasalahan yang diteliti di lapangan, mengenai efektifitas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Bangunan terhadap pemberian izin usaha ruko yang berada di Kota Malang yang kemudian ditinjau dan dianalisis secara mendalam dengan didasarkan pada teori-teori kepustakaan dan perundang-undangan sampai diperoleh suatu kesimpulan akhir.

## **G. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

#### **a. Kondisi Geografis Daerah**

Kota Malang, adalah sebuah kota di Provinsi Jawa Timur, Indonesia. Kota ini berada di dataran tinggi yang cukup sejuk, terletak 90 km sebelah selatan Kota Surabaya. Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur, dan salah satu kota tujuan wisata di Jawa Timur karena potensi alam dan iklim yang dimiliki. Letaknya yang berada ditengah-tengah wilayah Kabupaten Malang secara astronomis terletak  $112,06^{\circ}$  -  $112,07^{\circ}$  Bujur Timur dan  $7,06^{\circ}$  -  $8,02^{\circ}$  Lintang Selatan, dengan batas wilayah sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Kecamatan Singosari dan Kec. Karangploso Kabupaten Malang
2. Sebelah Timur : Kecamatan Pakis dan Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang

3. Sebelah Selatan : Kecamatan Tajinan dan Kecamatan Pakisaji Kabupaten Malang
4. Sebelah Barat : Kecamatan Wagir dan Kecamatan Dau Kabupaten Malang<sup>2</sup>

## **2. Gambaran Umum Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang**

### **a. Sejarah Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang**

Sejarah pembentukan Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang dimulai pada 2009. Tetapi bila dilihat dari cikal bakalanya, sebenarnya dimulai pada tahun 2006 karena pada tahun tersebut Walikota Malang melakukan peninjauan terhadap kualitas pelayanan perizinan. Hasil dari peninjauan tersebut adalah adanya Peraturan Walikota No. 13 Tahun 2006. Isi dari Perwali tersebut adalah memastikan sistem prosedur tetap pelayanan perizinan. Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang dulu bernama Dinas Perizinan Kota Malang yang beralamat di Jl. A Yani No 53-55 Malang.

Sejak tanggal 1 Januari 2009 Dinas Perizinan berubah menjadi Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) Kota Malang. Perubahan dari Dinas Perizinan menjadi BP2T oleh Pemerintah Kota Malang dalam hal ini terkait dengan peningkatan pelayanan publik pada bidang perizinan untuk menyelesaikan perizinan yang telah dilimpahkan oleh Walikota Kota Malang dengan sistem satu pintu. Hal ini selaras dengan yang diamanatkan oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri (PERMENDAGRI) No 24 Tahun 2006 Tentang Pedoman Penyelenggaraan *Pelayanan Terpadu Satu Pintu*. *Badan Pelayana Perizinan Terpadu (BP2T) merupakan badan yang dibentuk sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Malang No 7 Tahun 2012 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Inspektorat, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Badan Pelayanan Perizinan Terpadu, Badan Kepegawaian Daerah dan Lambaga Teknis Daerah, dan Peraturan Walikota Malang No 68 Tahun 2008 Tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T).*<sup>3</sup>

Kewenangan dan tanggung jawab yang dilimpahkan Pemerintah Kota Malang kepada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu sesuai dengan Peraturan Walikota Malang No 8 Tahun 2009 Tentang *Sistem dan Prosedur Tetap Pelayanan Perizinan yang Dilaksanakan pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu*. Badan Pelayanan Perizinan Terpadu berwenang menandatangani lima belas jenis izin meliputi, yaitu Izin Mendirikan Bangunan, Izin

---

<sup>2</sup> malangkota.go.id

<sup>3</sup> www.malangkota.go.id

Gangguan, Izin Pemasangan Media Reklame, Izin Usaha Angkutan, Izin Trayek, Izin Keramaian Umum atau Tontonan, Izin Penggunaan Tanah Makam, Izin Usaha Percetaan, Izin Persewaan Penggunaan Bangunan milik Pemerintah Kota Malang, Izin Usaha Jasa Konstruksi, Izin Usaha Pariwisata, Izin SIUP, dan Perluasan Usaha.

Konsep pelayanan terpadu merupakan salah satu pengembangan bentuk pelayanan sebagaimana diatur dalam Permendagri Nomor 24 Tahun 2006 sebagai implementasi kebijakan-kebijakan pemerintah yang terkait dengan peningkatan pelayanan.

Penyelenggara perizinan proses pengelolaannya mulai dari tahap permohonan sampai ke tahap penerbitan dokumen dilakukan secara terpadu dalam satu tempat dengan menganut prinsip-prinsip kesederhanaan, transparansi, akuntabilitas, dan menjamin kepastian biaya, waktu serta kejelasan prosedur. Dengan konsep ini, dalam mengurus perijinan, pemohon cukup hanya datang ke satu tempat.<sup>4</sup>

Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang terletak di Perkantoran Terpadu Gedung A lantai 2 Jl. Mayjen Sungkono, Malang Jawa Timur. Kepala Bidang Perizinan Pekerjaan Umum Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) Kota Malang Tahun 2013 adalah Ir. Moch Arif Hidayat.

### **3. Efektivitas Pasal 75 Perda Kota Malang No. 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Bangunan Terkait Pemberian IMB Rumah Toko di Kota Malang**

Pada bagian ini permasalahan dalam suatu kebijakan, sebuah ukuran-ukuran dasar dan tujuan dari kebijakan merupakan suatu hal yang harus diperhatikan. Karena dari ukuran-ukuran dasar dan tujuan inilah kita dapat memproyeksikan bagaimana kebijakan dapat berjalan efektif sesuai dengan tujuannya. Sebuah ukuran kebijakan juga harus disesuaikan dengan keadaan sosiokultural dimana kebijakan tersebut dijalankan. Jika kebijakan tersebut ingin terlaksana dengan maksimal. Maka kebijakan tersebut haruslah menyesuaikan dengan keadaan masyarakat selaku pelaksana dari kebijakan tersebut terutama di daerah yang menjadi fokus sampel dalam penelitian ini.

Efektivitas berasal dari kata efek yang artinya pengaruh yang ditimbulkan oleh sebab, akibat atau dampak. Efektif yang artinya berhasil, Efektifitas adalah pencapaian tujuan secara tepat atau memilih tujuan-tujuan yang tepat dari serangkaian alternatif atau pilihan cara dan

---

<sup>4</sup> <http://perijinan.malangkota.go.id> Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang

menentukan pilihan dari beberapa pilihan lainnya. Efektifitas bisa juga diartikan sebagai pengukuran keberhasilan dalam pencapaian tujuan-tujuan yang telah ditentukan. Efektifitas berasal dari kata efektif yang artinya suatu kemampuan untuk yang menghasilkan yang spesifik yang terukur.<sup>5</sup>

Menurut Soerjono Soekanto, suatu hukum dapat dikatakan efektif apabila:

- a. Dapat mencapai tujuan yang telah dikehendaki, terutama pembentuk hukum serta pelaksana.
- b. Hukum efektif apabila di dalam masyarakat, warganya berperilaku sesuai dengan apa yang telah dikehendaki oleh hukum.

Efektivitas hukum menyoroti tentang bagaimana suatu peraturan yang dibentuk untuk mencapai tujuan yang diinginkan, sehingga untuk mengukur efektivitas dari suatu peraturan dilihat dari keberhasilan pencapaian tujuan yang diinginkan. Jika peraturan tersebut telah mencapai tujuannya, maka peraturan tersebut dapat dikatakan efektif, begitu pula sebaliknya. Faktor yang mempengaruhi efektivitas hukum adalah:

### **1. Peraturan**

Suatu Peraturan Perundang-Undangan yang mengikat secara umum agar tujuan pembentukan dapat tercapai efektif, maka peraturan tersebut harus dibuat secara jelas, dalam arti mudah dicerna atau mudah dimengerti, tegas dan tidak membingungkan. Hal ini dikarenakan tujuan dari Undang-Undang berarti keinginan atau kehendak dari pembentukan hukum, dimana tujuan dari pembentukan hukum tidak selalu identik dengan apa yang dirumuskan secara eksplisit sehingga masih diperlukan adanya penafsiran jadi semakin jelas suatu peraturan mudah untuk dicerna, dan tidak membingungkan, maka efektifitas hukum akan mudah tercapai.

### **2. Aparatur**

Aparatur dalam melakukan tugasnya haruslah tegas, disisi lain aparaturnya juga harus dapat melakukan komunikasi hukum dengan masyarakat berupa perilaku atau sikap positif. Jangan sampai terdapat sikap antipasti, yang timbul dari masyarakat terhadap perilaku

---

<sup>5</sup> Soekanto, Soerjono, Pokok-pokok Sosiologi Hukum, Raja Grafindo Persada, 2007 Jakarta

aparatur karena dapat menyebabkan terjadinya ketaatan yang lebih rendah kepada hukum yang ada.

### **3. Sarana dan Prasarana**

Secara umum sarana dan prasarana adalah alat penunjang keberhasilan suatu proses upaya yang dilakukan di dalam pelayanan publik, karena apabila kedua hal ini tidak tersedia maka semua kegiatan yang dilakukan tidak akan dapat mencapai hasil yang diharapkan sesuai dengan rencana yang keduanya berfungsi untuk mewujudkan tujuan yang hendak dicapai. Sarana dan prasarana mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, tidak akan mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peranan yang aktual.<sup>6</sup>

### **4. Pelaksanaan**

Faktor-faktor yang tidak kalah penting dalam menentukan efektifitas hukum adalah pelaksanaan dari peraturan itu sendiri salah satu upaya agar masyarakat mematuhi hukum adalah dengan mencantumkan sanksi atau hukuman jika peraturan dilanggar. Ketentuan adanya sanksi ini bertujuan agar masyarakat patuh atau taat peraturan yang ada sehingga peraturan yang ada tersebut dapat berlaku secara efektif.

### **5. Kondisi Masyarakat**

Penetapan suatu peraturan harus disesuaikan dengan keadaan masyarakat dimana peraturan tersebut diberlakukan karena jika tidak maka peraturan tersebut tidak akan berjalan secara efektif. Oleh karena itu biasanya peraturan yang tingkatannya lebih tinggi seperti Undang-Undang hanya mengatur masalah yang sifatnya umum, masalah yang sifatnya detail diatur pada peraturan yang lebih rendah.<sup>7</sup>

Secara konsepsional, maka inti dari efektifitas hukum terletak pada bagian menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah yang mantap dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan dan mempertahankan bagaimana menjaga keharmonisan dalam kehidupan. Berdasarkan penjelasan tersebut diatas dapat disimpulkan, bahwa masalah utama dari efektifitas penegakan hukum sebenarnya terletak dari indikator yang memungkinkan dapat dikatakan

---

<sup>6</sup> ibid

<sup>7</sup> ibid

efektif atau tidak. Indikator mempunyai arti netral. Sehingga dapat muncul sisi positif atau negatif yang terletak pada isi indikator.

Begitu juga dengan tujuan dari kebijakan harus mampu membawa kepuasan dan manfaat bagi seluruh agen pelaksana dalam implementasi kebijakan tersebut. Begitu juga dengan ukuran kebijakan terkait pemberian izin penyelenggaraan bangunan rumah toko, khususnya Peraturan Daerah Kota Malang No 1 Tahun 2004 telah mampu menyesuaikan dengan keadaan masyarakat Kota Malang saat ini yang cenderung kritis dalam menanggapi sebuah permasalahan yang muncul.

Tujuan dari kebijakan peraturan ini sendiri adalah sebagai salah satu upaya pemerintah Kota Malang untuk menanggulangi dan membantu masyarakat untuk membangun ruko sesuai dengan peraturan yang berlaku karena jumlah ruko yang semakin bertambah dari hari ke harinya.

Maraknya ruko yang mulai berkembang beberapa tahun belakangan ini di Indonesia sebenarnya sudah ada sejak etnis Tionghoa datang dan berdagang dan akhirnya menetap dan berbaur dengan warga pribumi. Mulai dari zaman penjajahan Belanda sampai Indonesia belum merdeka, mereka tinggal dalam suatu kawasan khusus yang dikenal dengan nama Pecinan. Karena suka berdagang, di kawasan ini etnis Tionghoa pada waktu itu membangun rumah tinggal yang sekaligus berfungsi sebagai tempat usaha.

Di ruko, aktivitas usaha atau dagang dilakukan di bagian depan, sedangkan bagian belakang dipakai untuk rumah tinggal. Karena kebutuhan ruang usaha dan hunian yang semakin bertambah, ruko-ruko dibangun bertingkat. Dengan demikian lantai dasar dapat dipakai sepenuhnya untuk usaha, sementara fungsi hunian ditampung di lantai atas. Berikut merupakan persentase dari pengusaha ruko yang didapatkan oleh peneliti:

Tabel 1

Komposisi Rumah Toko yang memiliki dan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan  
n: 18

No	Lokasi Ruko	Memiliki Izin		Tidak Memiliki Izin	
		f	%	F	%

1	Kecamatan Klojen	1	100%	0	0
2	Kecamatan Lowokwaru	4	30.76%	9	69.23%
3	Kecamatan Blimbing	0	0	2	100%
4	Kecamatan Kedungkandang	1	50%	1	50%
	<b>Jumlah</b>	6	45.19%	12	54.8%

Sumber: Data Primer, 2013, diolah

Dari tabel diatas dijelaskan bahwa dari 18 (delapan belas) narasumber pengusaha ruko yang didapatkan di lapangan di Kecamatan Klojen dari 1 (satu) pemilik ruko, pemilik tersebut memiliki IMB. Di Kecamatan Lowokwaru dari 13 (tiga belas) pemilik ruko didapatkan 4 (empat) pemilik ruko yang memiliki IMB dan (sembilan) pemilik ruko yang tidak memiliki IMB. Di Kecamatan Blimbing dari 2 (dua) pemilik ruko, keduanya didapatkan tidak memiliki IMB. Di Kecamatan Kedungkandang dari 2 (dua) pemilik ruko, didapatkan 1 (satu) memiliki IMB dan 1 (satu) tidak memiliki IMB. Dari total persentase tabel diatas 45,19% pemilik ruko memiliki IMB dan 54,8% pemilik ruko masih belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan. Hal ini juga dapat dilihat dari narasumber yang peneliti temukan pada salah satu pemilik ruko di Jl. Candi Panggung, dirinya menyatakan bahwa saat dirinya membangun ruko tersebut, Ia tidak mengurus surat IMB dan tidak mempunyai surat yang membuktikan bahwa ruko tersebut merupakan miliknya, padahal ruko tersebut sudah berdiri kurang lebih 5 (lima) tahun dan belum tersentuh dari badan pemerintah Kota Malang.<sup>8</sup>

Begitu juga dengan narasumber yang peneliti peroleh dari salah satu pengusaha ruko yang berada di Jl. Kertoleksono. Pemilik ruko menyatakan bahwa dirinya hanya mempunyai Izin Mendirikan Bangunan untuk usaha sebelum membangun ruko saja yang kurang lebih sudah berdiri 35 (tiga puluh lima) tahun. Lalu Ia merubah bangunan tersebut menjadi 4 (empat) bangunan ruko. Hal itu Ia lakukan karena untuk menghindari pajak usaha ruko yang jumlah lebih mahal dari pada usaha pemondokan. Ruko tersebut sudah berdiri kurang lebih 5 (lima) tahun dan juga belum tersentuh oleh Badan Pemerintahan Kota Malang.<sup>9</sup>

Menurut hasil survei lapangan yang diperoleh, informasi yang didapatkan masih banyak ruko-ruko yang berada di Kota Malang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan dari

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan pemilik ruko di Jl. Candi Panggung pada tanggal 23 April 2013

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan pemilik ruko di Jl. Kertoleksono pada tanggal 24 April 2013



Badan Pelayanan Perizinan Terpadu. Hal tersebut membuktikan bahwa peraturan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah belum sepenuhnya efektif.

Kinerja dari sebuah peraturan dapat diukur tingkat keberhasilannya apabila ukuran-ukuran dasar dari peraturan tersebut telah sesuai dengan keadaan sosiokultural masyarakat dimana kebijakan peraturan tersebut diterapkan. Bagaimana sebuah kebijakan peraturan dapat dikatakan berhasil apabila keadaan yang sebenarnya belum bisa dapat dikatakan efektif sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dari hasil penelusuran di lapangan, ditemukan beberapa faktor yang menyebabkan para pemilik ruko tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Berikut merupakan persentase dari pengusaha ruko yang didapatkan oleh peneliti:

Tabel 2

Faktor-faktor Penyebab Rumah Toko tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan

n: 12

No	Faktor Penyebab Usaha Rumah Toko Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan	f	Persentase
1	Karena lokasi BP2T terlalu jauh, sehingga pemilik ruko malas mengurus	1	8.33%
2	Karena biaya membuat IMB mahal	1	8.33%
3	Karena menghindari membayar pajak IMB ruko yang lebih mahal	2	16.67%
4	Karena tidak mengetahui membuat ruko harus ada IMB	5	41.67%
5	Karena tidak mengetahui cara mengurus IMB	1	8.33%
6	Karena pengurusan IMB terlalu berbelit-belit sehingga pemilik ruko malas mengurus	1	8.33%
7	Karena usaha ruko masih baru dibuat	1	8.33%
	<b>Jumlah</b>	12	

Sumber: Data Primer, 2013, diolah

Dari tabel di atas dari 12 (dua belas) pemilik ruko yang tidak memiliki IMB ada 1 (satu) dikarenakan lokasi Badan Pelayanan Perizinan Terpadu yang terlalu jauh, sehingga pemilik ruko malas mengurus, ada 1 (satu) karena biaya yang dikeluarkan untuk membuat

Izin Mendirikan Bangunan mahal, ada 2 (dua) karena menghindari membayar pajak IMB ruko yang lebih mahal dari usaha lainnya, ada 5 (lima) karena tidak mengetahui dalam membuat ruko harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan ruko tersendiri, ada 1 (satu) karena tidak mengetahui cara mengurus Izin Mendirikan Bangunan, dan 1 (satu) karena pengurusan Izin Mendirikan Bangunan terlalu berbelit-belit sehingga pemilik ruko malas mengurus dan ada 1 (satu) karena usaha ruko masih baru dibuat dan belum sempat untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan untuk ruko miliknya. Dari hasil penelitian tersebut yang mendominasi pemilik ruko tidak memiliki IMB ruko adalah karena tidak mengetahui membuat ruko harus ada IMB dan peneliti mendapatkan hasil persentase sebanyak 41,67%. Dari hasil wawancara kepada narasumber, mereka hanya mengetahui IMB diperlukan untuk membangun rumah. Mereka belum mengetahui bahwa apabila seseorang yang memiliki rumah lalu merubah atau menambah rumah tersebut dengan pertokoan, harus ada izin resmi lagi yang harus diajukan kepada pihak pemerintah terkait.

Selain belum mengetahui guna Izin Mendirikan Bangunan ruko saat membangun ruko, pelayanan publik dari pemerintah berupa sosialisasi kepada masyarakat juga belum sepenuhnya efektif. Dari kelima narasumber dalam hal ini pemilik ruko yang tidak memiliki IMB yang belum mengetahui dalam membangun ruko diperlukan harus adanya IMB, tidak ada satupun yang pernah mendapat sosialisasi dari pihak pemerintah.

Dari 2 (dua) responden yang peneliti dapatkan di lapangan dalam hal ini yaitu, Kepala Bidang Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang sebagai perwakilan dari pihak pemerintah Kota Malang dan 18 (delapan belas) pengusaha ruko di Kota Malang dapat dikatakan pasal 75 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Bangunan masih belum bisa dikatakan efektif, dari presentase 18 (delapan belas) pengusaha ruko, ada 6 (enam) pengusaha ruko yang sudah memiliki izin terkait pembangunan ruko. Namun 12 (dua belas) dari 18 (delapan belas) merupakan angka yang sangat besar untuk dikatakan sudah efektif. Pemilik ruko yang memiliki IMB hanya berkisar 1 : 2. Bisa digambarkan bahwa dari ribuan ruko yang berada di Kota Malang masih setengah pengusaha ruko belum memiliki izin dan ini merupakan angka yang sangat minim apabila pasal 75 tersebut dikatakan sudah efektif.

#### **4. Hambatan yang Dihadapi dalam Pelaksanaan Kebijakan Peraturan Daerah Kota Malang No 1 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan terkait Pemberian IMB Ruko**

Dalam dasar dan tujuan dari kebijakan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Bangunan dimana Perda ini bersifat mengatur untuk ketertiban, diharapkan mampu menciptakan penataan ruang kota yang terarah khususnya dalam penataan bangunan ruko, yang menjadi ukuran dasar dari kebijakan ini adalah pelaksanaan berbagai bentuk kegiatan penyelenggaraan bangunan ruko yang tepat guna dan tepat sasaran. Dan yang menjadi tujuan dari Perda ini selain karena perda ini mengatur, juga untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam membangun ruko. Maka jika dianalisis berdasarkan data hasil penelitian bahwa kebijakan ini memang merupakan salah satu kebijakan yang telah sesuai dengan kebutuhan Kota Malang saat ini yang menginginkan kota yang rapi dan tertata baik.

Lokasi Badan Pelayanan Perizinan Terpadu yang berada di pinggir kota yang sulit dijangkau merupakan salah satu kendala bagi pemilik ruko. Lokasi Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang tidak berada di pusat kota, dan angkutan umum menuju kesana sangat sulit dan menyebabkan pemilik ruko malas untuk mengurus IMB.

Pihak pengusaha ruko kerap mengalami kesulitan ketika ingin membangun ruko, pemilik masih mengeluhkan tentang lamanya proses untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan yang menurut pemilik ruko yang berada di Jl. Raya Tlogomas No 14 yang menginformasikan bahwa untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan ruko miliknya ia harus menunggu selama 2 (dua) sampai 3 (tiga) bulan, dan biayanya yang cukup mahal dikarenakan banyaknya oknum dalam yang mempersulit para pemilik ruko untuk mendapatkan izin, sehingga para pemilik pun tidak segan memberikan “uang pelicin” kepada staf kantor Badan Pelayanan Perizinan Terpadu. Pemilik ruko tersebut juga mengatakan bahwa apabila ingin prosesnya dipercepat, ia harus mengeluarkan “upeti” dan dipermudah dengan cara setelah mendaftar, dari pihak pemerintah akan dicarikan *register* yang 3 (tiga) bulan sebelumnya, agar surat Izin Mendirikan Bangunan tersebut dapat segera dikeluarkan.

Biaya akan semakin mahal apabila letak dan usaha yang akan didirikan tersebut strategis dan dibutuhkan masyarakat.<sup>10</sup>

Begitu juga sama halnya dengan narasumber pengusaha ruko di Jl. Mayjen Panjaitan yang mengeluhkan bahwa kendala yang ia hadapi saat akan membangun ruko adalah survey lokasi yang dilakukan berulang-ulang sehingga memakan waktu dan biaya. Ia juga mengatakan bahwa kinerja dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang masih agak lamban bila tidak diberi uang tambahan.<sup>11</sup>

Masalah yang seringkali timbul juga karena kurangnya sosialisasi yang diberikan pemerintah kepada masyarakat. Seperti hasil penelusuran kepada salah satu pemilik ruko yang letaknya berada di Jl. Trowulan. Ia membuat Izin Membangun Bangunan Ruko melalui jasa seseorang untuk mengurus surat tersebut karena tidak mengerti apa saja proses yang harus dilakukan untuk membuat sebuah ruko. Itu menjadi bukti bahwa kurangnya sosialisasi antara Pemerintah Daerah dengan masyarakat kota tersebut.

Selain dari pihak pemerintah kebijakan ini belum maksimal dalam pelaksanaannya juga dikarenakan masih diperumit oleh pihak masyarakat itu sendiri. Karena kebanyakan penduduk Kota Malang masih belum paham sepenuhnya mengenai Peraturan Daerah ini, yang akhirnya berdampak pada penerimaan masyarakat atau kelompok sasaran kebijakan terhadap Peraturan Daerah ini. Seperti pemilik ruko di Jl. Raya Tlogomas yang saat itu ternyata ruko miliknya telah dibangun sebelum membuat surat Izin Mendirikan Bangunan. Ia baru mengurus surat tersebut ditengah-tengah pembangunan ruko miliknya. Sehingga saat ruko miliknya masih dalam proses pembangunan, Satuan Polisi Pamong Praja mendatangi ruko miliknya. Namun agar ruko tersebut tidak disegel, Satuan Polisi Pamong Praja meminta biaya tambahan. Selain faktor pemerintah dan faktor pemilik, faktor warga sekitar juga kerap sering ditemui. Dalam pembuatan surat Izin Mendirikan Bangunan, diperlukan surat izin warga. Kadang warga sekitar yang kurang menyukai tidak mau menandatangani surat tersebut, sehingga pemilik ruko masih enggan untuk membuat surat Izin Mendirikan Bangunan untuk menunggu tanda tangan dari warga sekitar.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan pemilik ruko di Jl. Raya Tlogomas pada tanggal 29 Maret 2013

<sup>11</sup> Hasil wawancara dengan pemilik ruko di Jl. Mayjen Panjaitan pada tanggal 30 Mei 2013

<sup>12</sup> Hasil wawancara dengan pemilik ruko di Jl. Raya Tlogomas pada tanggal 28 Maret 2013

Hambatan juga terjadi karena pemikiran masyarakat yang masih mau berbuat curang di dalam menjalankan suatu usaha. masih ditemukan pemilik ruko yang sengaja tidak mengurus IMB ruko karena menghindari membayar pajak IMB ruko yang lebih mahal dari usaha lainnya.

Kendala yang dihadapi dalam pembangunan ruko yaitu prosesnya terkesan berbelit-belit dan cenderung dipersulit, karena ini dijadikan sebagai ajang jual beli. Surat izin oleh sebagian oknum aparat pemerintah Kota Malang mengingat perkembangan ruko yang semakin marak yang pada akhirnya pelaksanaan dari pembangunan ruko menjadi terhambat dengan semakin banyaknya pembangunan ruko yang menjadi lahan subur untuk melakukan korupsi, kolusi, nepotisme (KKN). Pelaksanaan KKN itu terjadi ketika seorang pengusaha melakukan pengajuan izin ke pemerintah kota Malang, agar berjalan dengan lancar pengusaha memberikan upeti atau sebagai ucapan terimakasih kepada pejabat pemerintah Kota Malang yang telah berjasa mengeluarkan izin.

Dari uraian diatas tampak kurangnya perhatian dari pihak Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang dalam pengawasan terhadap pembangunan Rumah Toko (Ruko). Selain itu kurangnya sosialisasi dari Pemerintah terhadap masyarakat sehingga masih banyak masyarakat yang kurang paham bagaimana pentingnya apabila semua dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian yang didapat mengenai faktor penghambat, maka Peraturan Daerah ini dapat dikatakan belum berhasil secara efektif karena peraturan ini tidak dilaksanakan sesuai dengan rencana, mungkin karena pihak-pihak yang terlibat di dalam pelaksanaannya tidak mau bekerjasama, atau mereka telah bekerja secara tidak efisien, bekerja setengah hati atau karena mereka tidak sepenuhnya menguasai permasalahan. Ketidaksiapan para pelaksana peraturan menyebabkan peraturan ini masih perlu dievaluasi kembali. Karena selain banyak pihak yang belum paham sepenuhnya mengenai ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Bangunan terkait pembangunan ruko khususnya masyarakat luas sebagai pihak yang juga termasuk dalam kelompok sasaran kebijakan.

## **5. Upaya yang dilakukan dalam Pasal 75 Perda Kota Malang No. 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Bangunan Terkait Pembeian IMB Ruko di Kota Malang**

Upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Malang dalam meningkatkan pelayanannya kepada masyarakat di dalam pembangunan Rumah Toko (Ruko) seharusnya menggunakan sistem yang terpola seperti yang diuraikan oleh penulis diatas dimana sudah dibuat alur yang sedemikian rupa sehingga masyarakat tidak bingung pemerintah melakukan pengawasan yang dilakukan Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang melalui sosialisasi. Dengan adanya proses sosialisasi ini akan menginformasikan mengenai berbagai mekanisme permohonan, Izin Mendirikan Bangunan, pemberian sanksi, dan yang lainnya.

Selain sosialisasi yang masih kurang, upaya yang harus dilakukan oleh pihak Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang adalah untuk lebih memantau berkas lebih sering dan *follow up* atau peninjauan kembali dari petugas Izin Mendirikan Bangunan ruko yang lebih rutin.

Selain itu upaya yang harus dilakukan adalah menghapus pola pikir bahwa semua bisa dilakukan dengan adanya uang. Pola pikir masyarakat sudah terkontaminasi dengan anggapan semua poses akan dimudahkan apabila ada upeti. Itu artinya membudayakan korupsi ditengah-tengah masyarakat. Sanksi hukum yang diberikan dari pihak pemerintah masih tidak berjalan dengan baik. Seperti contoh dari narasumber pemilik ruko yang seharusnya mendapatkan sanksi dari pihak pemerintah berupa penyegelan, tidak dilaksanakan karena adanya uang yang masuk ke kantong dari salah satu oknum pemerintah tersebut.

Dalam implementasinya, segala bentuk kegiatan yang didasarkan dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2004 ini perintah, larangan dan kewajiban. Aturan terebut memiliki makna sebagai hukum manakala dapat dipaksakan kepada setiap orang, yaitu berupa tindakan yang disebut sebagai sanksi. Sanksi demikian penting dalam hukum, termasuk dalam pelaksanaan kebijakan ini. Sanksi atas pelanggaran izin dapat berupa sanksi administrasi, yaitu dapat berupa pencabutan izin, sanksi perdata, dapat juga berupa penjara atau pidana denda.

Kebijakan peraturan ini masih jauh dari sempurna, karena tingkat kepatuhan dan daya tanggap dari pelaksana merupakan merupakan hal yang dirasa penting dalam proses pelaksanaan suatu kebijakan.

Namun ketidak efektifitasan suatu kebijakan bukan sepenuhnya kesalahan dari pemerintah saja. Kebijakan tersebut dapat berhasil apabila juga didukung oleh masyarakat yang berada di wilayah kebijakan tersebut. Masyarakat juga harus sadar pentingnya hukum dalam keberlangsungan hidup. Manusia membutuhkan adanya perlindungan kepentingan-kepentingannya. Dengan adanya hukum itu manusia merasa lebih terlindungi terhadap ancaman bahaya di sekelilingnya. Jadi fungsi hukum itu melindungi kepentingan manusia dan sesamanya (masyarakat).

## **H. PENUTUP**

### **a. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 masih belum efektif. Hal ini dapat dibuktikan dengan banyaknya pemberitaan mengenai banyaknya ruko yang berada di Kota Malang dan sebagian besar ruko-ruko dari milik pribadi tersebut belum memiliki izin. Selain itu informasi yang penulis peroleh dari narasumber yang mengutamakan membangun ruko terlebih dahulu daripada mengutamakan mengajukan surat Izin Mendirikan Bangunan.
2. Kendala yang ditemukan dalam permasalahan ini adalah kurangnya pengawasan dari pihak Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang kepada masyarakat yang membangun ruko. Selain itu kurangnya perhatian dari pihak tersebut dalam melakukan sosialisasi ke masyarakat luas, agar masyarakat mengerti bagaimana prosesnya, dan sanksi yang diberikan apabila tidak berjalan sebagaimana mestinya. Kecepatan waktu juga menjadi masalah yang kerap dieluhkan dari pihak masyarakat dan harus membayar lebih apabila proses dapat diselesaikan dengan cepat.
3. Selain kendala dari pemerintah, masalah juga ditemukan dari pihak masyarakat. Masyarakat masih kurang sadar pentingnya Surat Izin Mendirikan Bangunan. Masyarakat masih banyak yang membangun ruko terlebih dahulu, dan mengesampingkan surat Izin

Mendirikan Bangunan untuk ruko. Padahal surat IMB merupakan salah satu bukti legal atas izin membangun ruko yang disahkan oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan harus dimiliki oleh pemilik ruko. Selain itu karena hal tersebut merupakan syarat wajib dalam pembangunan ruko.

4. Pembangunan ruko menjadi terhambat dengan semakin banyaknya pembangunan ruko yang menjadi lahan subur untuk melakukan korupsi, kolusi, nepotisme (KKN). Pelaksanaan KKN itu terjadi ketika seorang pengusaha melakukan pengajuan izin ke pemerintah kota Malang, agar berjalan dengan lancar pengusaha memberikan upeti atau sebagai ucapan terimakasih kepada pejabat pemerintah Kota Malang yang telah berjasa mengeluarkan izin.

#### **b. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan sesuai dengan masalah penelitian, maka penulis mencoba memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Perlu adanya kebijakan yang berkaitan dengan efisiensi pelayanan perizinan ruko yang dapat mempermudah pihak pengusaha ruko dalam mengurus segala bentuk perizinan ruko. Upaya nyata yang dapat dilakukannya itu adalah dengan menyederhanakan mekanisme perizinan pembangunan ruko.
2. Diharapkan Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang dapat memperhatikan masalah ruko dalam masyarakat. Selain itu diharapkan BP2T tidak dengan mudah memberikan izin kepada orang yang ingin membangun ruko apabila ruko tersebut tidak sesuai dengan tempatnya.
3. Perlu adanya komunikasi yang baik antar Badan Pelayanan Perizina Terpadu Kota Malang dengan pihak ketiga dalam hal ini adalah pemohon Izin Mendirikan Bangunan ruko. Upaya nyatanya yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan proses sosialisasi dalam setiap kebijakan yang akan dijalankan oleh pihak BP2T agar nantinya dapat meminimalisir pelanggaran-pelanggaran yang terjadi terutama pelanggaran akibat kurangnya sosialisasi yang dilakukan oleh pihak BP2T terkait pentingnya Surat Izin Mendirikan Bangunan Rumah Toko. Diharapkan juga dimasa yang akan datang instansi-intansi yang terlibat dalam pembangunan ruko untuk memaksimalkan kinerja, untuk lebih mengoptimalkan peran seluruh pegawai yang dimiliki sesuai dengan keahlian dan bidang



tugasnya masing-masing. Hal ini merupakan upaya nyata untuk mengatasi permasalahan ketepatan dan kecepatan pegawai dalam memutuskan bisa atau tidaknya sebuah ruko dapat dibangun.

## **I. DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

Peni Suparto, **Laporan Pelaksanaan Inovasi di Kota Malang**, Pemkot, 2011, Malang

Soerjono Soekanto, **Pokok-pokok Sosiologi Hukum**, Raja Grafindo Persada ,  
2007Jakarta

### **Peraturan Perundang-undangan**

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan  
Bangunan

### **Internet**

<http://perijinan.malangkota.go.id> Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang